



SAITCORP S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

PREDIALBIENES CIA.LTDA.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de la situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
SAITCORP S.A.
Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **SAITCORP S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **SAITCORP S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Base para opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Énfasis:

4. Queremos llamar la atención a la Nota P de los estados financieros, relacionada con el estado de emergencia sanitaria y el estado de excepción decretados en Ecuador por la pandemia identificada "COVID-19". Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfui@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. Además del asunto descrito en la sección "Énfasis" de nuestro informe, no hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Otros asuntos:

6. Los estados financieros al y por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2018 no han sido auditados, pero se presentan para fines comparativos. No emitimos ninguna opinión sobre esos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- 11.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
- 11.2 Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- 11.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 11.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 11.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

19 de mayo de 2020
Guayaquil, Ecuador



Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade
Socio

SAITCORP S.A.

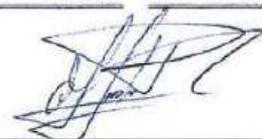
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	330	77.994
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	1.680	1.680
Servicios y otros pagos anticipados	1.400	1.489
Activos por impuestos corrientes	6.011	307
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	9.421	81.470
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo (Nota F)	260.563	153.460
Derechos fiduciarios (Nota G)	774.284	774.284
Inversiones en instrumentos de patrimonio	1	1
Activos por impuestos diferidos	3.307	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1.038.155	927.746
TOTAL ACTIVOS	1.047.576	1.009.215
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota H)	13.070	
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	1.885	1.665
Cuentas y documentos por pagar relacionados	4.309	75.000
Otras obligaciones corrientes	54	143
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	19.318	76.808
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota H)	16.836	
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota I)	160.929	160.929
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	177.765	160.929
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital social	800	800
Resultados acumulados	849.693	770.676
TOTAL PATRIMONIO	850.493	771.478
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1.047.576	1.009.215



Sr. Ernesto Amador Izquierdo
Gerente General



Ing. Alejandro Piedra Ramirez
Contador General

Vea notas a los Estados Financieros

SAITCORP S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ARRENDAMIENTOS	14.200	15.150
OTROS INGRESOS (Nota K)	92.188	779.145
GASTOS ADMINISTRATIVOS	27.369	18.923
GASTOS FINANCIEROS	2.883	4.500
OTROS GASTOS	448	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	75.708	772.872
Impuesto a la renta:		
Corriente		
Diferido	(3.307)	
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	79.015	772.872



Sr. Ernesto Amador Izquierdo
Gerente General



Ing. Alejandro Piedra Ramirez
Contador General

Vea notas a los Estados Financieros

SAITCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS DE PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en USDólares)

Saldo al 1 de enero de 2018	Capital social	Otros resultados integrales	Resultados acumulados
Ajustes	800	48.600	13.129
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio		(49.600)	(16.323)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800		772.872
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio			770.678
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800		79.015
			849.693



Sr. Ernesto Amador Izquierdo
Gerente General



Ing. Alejandro Piedra Ramirez
Contador General

SAITCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	14.200	15.150
Efectivo pagado a terceros	(23.589)	(5.059)
Ingresos (gastos) financieros, neto	(2.863)	(4.500)
Otros ingresos (gastos), neto	91.740	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	79.488	5.591
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades, planta y equipo	(116.367)	(19.418)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(116.367)	(19.418)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos accionistas y relacionados, neto	(70.691)	74.600
Préstamos bancarios, neto	29.906	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES	(40.785)	74.600
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL	(77.664)	60.773
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	77.994	17.221
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	330	77.994



Sr. Emigilio Amador Izquierdo
Gerente General



Ing. Alejandro Piedra Ramirez
Contador General

Vea notas a los Estados Financieros

SAITCORP S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

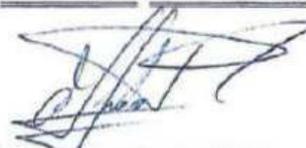
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	79.015	772.872
Ajustes que no requieren desembolso de efectivo:		
Depreciación propiedades, planta y equipo	9.264	6.293
Ajuste al método de participación		(774.267)
Activo por impuesto diferido	(3.307)	
	84.972	4.898
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Servicios y otros pagos anticipados	89	309
Cuentas y documentos por pagar	220	538
Otras obligaciones corrientes	(89)	(56)
Activos por impuestos corrientes	(5.704)	(98)
	(5.484)	893
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	79.488	5.591



Sr. Ernesto Amador Izquierdo
Gerente General



Ing. Alejandro Piedra Ramirez
Contador General

Vea notas a los Estados Financieros

SAITCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

A. SAITCORP S.A.:

La Compañía fue constituida el 4 de julio de 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el día 7 de agosto del mismo año, en la ciudad de Guayaquil. Tiene como objeto social la actividad inmobiliaria.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización del Gerente General de la Compañía con fecha 20 de abril de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, que se miden al método de participación a cada fecha de reporte.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

Se utilizará la jerarquía siguiente para estimar el valor razonable de un activo:

- a) Precios cotizados para activos idénticos (similares) en un mercado activo a los que la Compañía puede acceder en la fecha de medición.
- b) Cuando no estén disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico en condiciones de independencia mutua entre las partes interesadas y debidamente informadas.
- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, se utilizará otra técnica de valoración.

SAITCORP S.A.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**
(Continuación)

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en valores determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

SAITCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Instrumentos financieros: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:** La mayoría de las ventas se realizan conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, los créditos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si hay evidencia objetiva que los montos no son recuperables. De ser así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.
- **Cuentas por pagar comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones contraídas en el curso normal del negocio conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Las deudas comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina.

Propiedades, planta y equipo: El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

SAITCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)• **Medición inicial:**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

• **Medición posterior (Modelo del costo):**

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

• **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Edificios	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos	5	20

Los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

• **Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:**

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

SAITCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Administración evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Negocios fiduciarios: Los negocios fiduciarios son aquellos actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra, uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de los mismos, con el propósito de que esta haga uso de los mismos para el cumplimiento de unos fines específicos, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero. El tratamiento depende del objeto del contrato.

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones tributarias que son registradas a sus correspondientes valores nominales y se originan en disposiciones tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

Impuesto a la renta:**▪ Corriente:**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

SAITCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

▪ **Diferido:**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

SAITCORP S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Ingresos por arrendamientos: Se reconocen en línea recta en función del contrato o acuerdo.

Costos y gastos ordinarios: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Gastos financieros: Los gastos financieros incluyen servicios bancarios recibidos, como emisión de chequeras, emisión de remesas al exterior, comisión por cobros con tarjetas de crédito y estados de cuenta recibidos.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de instrumentos financieros: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

SAITCORP S.A.**E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	330		77,994	
Cuentas por cobrar no relacionados	1,660		1,660	
Total activos financieros	2,010		79,674	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones con instituciones financieras	13,070	16,836		
Cuentas por pagar no relacionados	1,887		1,665	
Cuentas por pagar relacionados	4,309	160,929	75,000	160,929
Total pasivos financieros	19,266	177,765	76,655	160,929

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Construcciones en curso	Total
Costo					
Saldo al 01-01-2018	71,280	118,520	3,668		193,468
Adiciones				19,418	19,418
Saldo al 31-12-2018	71,280	118,520	3,668	19,418	212,886
Adiciones			1,797	114,570	116,367
Reclasificaciones		133,988		(133,988)	
Saldo al 31-12-2019	71,280	252,508	5,465		329,253
(-) Depreciación acumulada					
Saldo al 01-01-2018		52,902	231		53,133
Adiciones		5,926	367		6,293
Saldo al 31-12-2018		58,828	598		59,426
Adiciones		8,717	547		9,264
Saldo al 31-12-2019		67,546	1,145		68,690
Saldo al 01-01-2018	71,280	65,618	3,437		140,335
Saldo al 31-12-2018	71,280	59,692	3,070	19,418	153,460
Saldo al 31-12-2019	71,280	184,962	4,320		260,563

Terrenos y Edificios comprenden lo siguiente:

- Departamento B del cuarto piso alto del Conjunto Residencial Torre Vigía del Mar, al que le corresponde una alícuota de 2.96%, que se levanta sobre el lote 71 en el sector denominado Centinela del cantón Santa Elena, adquirido mediante escritura pública del 16 de diciembre de 2008. El valor en libros es de US\$42,360.
- Solar y casa identificados con el número 31 de la manzana A de la Urbanización San Isidro del cantón Samborondón, adquirido mediante escritura pública del 16 de diciembre de 2008. El valor en libros es de US\$71,280 (solar) y US\$76,160 (casa).

El gasto por depreciación se reconoció en resultados en la cuenta de gastos administrativos.

Sobre ambos inmuebles existe hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar a favor de Banco Guayaquil S.A.

SAITCORP S.A.**G. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Representa 45% de participación en el Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia Blueairtech, en calidad de Beneficiario Clase A (Ver Nota M).

La Compañía aportó 49.999 acciones ordinarias de su propiedad que tenía en la compañía Blue Air Technologies Blueairtech S.A., de un valor nominal de US\$1 cada una, y valoradas para efectos de su aporte en US\$777,898. Estas acciones representan el 49.999% del paquete accionario de esa compañía.

Existe una diferencia en el valor de las acciones aportadas representado en la cuenta "Derechos fiduciarios", entre el registro contable y la escritura de constitución del Fideicomiso, por US\$3,614; el efecto no es significativo.

H. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Instituciones financieras locales	29,906	
(1)	29,906	

(1) A continuación, el detalle de los vencimientos:

Institución financiera	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Tasa interés	Monto (US\$)	Al 31 de diciembre de	
					2019	2018
Banco Guayaquil S.A.	25-02-2019	21-02-2022	8.95%	40,000	29,906	
					29,906	
			(-) Porción corriente		13,070	
					16,836	

Esta obligación está garantizada sobre firmas.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Accionista	160,929	160,929
	160,929	160,929

Esta obligación se origina en la adquisición de los inmuebles detallados en la Nota F. No tiene fecha de vencimiento definida y tampoco genera intereses.

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 800 acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

SAITCORP S.A.**K. OTROS INGRESOS:**

		Años terminados al	
		31/12/2019	31/12/2018
Dividendos	(1)	90,736	
Ganancias por medición al método de la participación	(2)	20	774,268
Otros		1,432	4,877
		<u>92,188</u>	<u>779,145</u>

(1) En la Junta del Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia Blueairtech celebrada el 25 de marzo de 2019, sus miembros aprobaron el reparto de dividendos por US\$201,877 a los accionistas de la compañía Blue Air Technologies Blueairtech S.A., correspondiente al 54% de las utilidades del año 2014. De acuerdo con su participación en el Fideicomiso, la Compañía recibió US\$90,736.

(2) En el 2018, representa el ajuste al método de participación de la inversión en la compañía Blue Air Technologies Blueairtech S.A. previo a la transferencia de acciones a título de fideicomiso, a favor del Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia Blueairtech.

L. IMPUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la base imponible del Impuesto a la Renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2019	2018
Utilidad del ejercicio	<u>75,708</u>	<u>772,872</u>
Menos: Dividendos exentos y efectos por método de participación	<u>90,736</u>	<u>774,268</u>
Utilidad gravable/Pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes	<u>(15,028)</u>	<u>(1,396)</u>
Impuesto a la renta causado		
Menos: Anticipo de impuesto a la renta	5,695	
Retenciones en la fuente	10	
Crédito tributario años anteriores	<u>306</u>	
Impuesto a la renta por pagar (Saldo a favor de la Compañía)	<u>(6,011)</u>	
Tarifa de impuesto a la renta	<u>22.00%</u>	<u>22.00%</u>

SAITCORP S.A.**M. FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y TENENCIA BLUEAIRTECH:**

Tipo fideicomiso de	Administración
Fecha de constitución	14 de diciembre de 2018
Constituyentes	Uno: Saitcorp S.A. Dos: Betty M. Barcos Manzur
Beneficiarios	Clase A: Saitcorp S.A. - 45% Clase B: Betty M. Barcos Manzur - 45% Clase C: Asesora Aserplan Control Aserplan S.A. - 90%
Objeto	Constituir un patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Blueairtech, con la finalidad de que el patrimonio autónomo sea el propietario de los bienes y de los que se transfieran o se aporten en el futuro.
Patrimonio autónomo	a) 49,999 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 cada una, numeradas de la 001 a la 3999 inclusive, y de la 801 a la 50,400 inclusive, contenidas en los títulos de acciones No. 005 y 003, respectivamente. b) 49,999 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$1 cada una, numeradas de la 401 a la 800 inclusive, y de la 50,401 a la 100,000 inclusive, contenidas en los títulos de acciones No. 007 y 004, respectivamente.

N. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.

SAITCORP S.A.**N. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuariales formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. ➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

O. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

SAITCORP S.A.**O. PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)**

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

P. HECHOS SUBSECUENTES:

Con fecha 11 de marzo de 2020, el Presidente de la República decretó estado de emergencia sanitaria nacional por la pandemia identificada "COVID-19", y posteriormente, el día 16 del mismo mes y año, se decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano. Esta situación ha generado, en mayor o menor medida, la suspensión de toda actividad económica. No es posible predecir de manera cierta el impacto, de existir alguno, sobre los estados financieros de la Compañía en el ejercicio económico 2020, no obstante, se prevé revisar el valor en libros de las inversiones.

Excepto por lo indicado en el párrafo precedente, no han ocurrido otros eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros consolidados o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

A los Accionistas
SAITCORP S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos implementados por **SAITCORP S.A.** al 31 de diciembre de 2019.
2. Según lo establecido en el artículo 5 de la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros, las agencias de turismo y operadores turísticos; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.
3. A la fecha de nuestro informe, la Compañía no ha implementado las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Mediante oficio presentado a la UAFE del 19 de julio de 2013, la Compañía indicó que no se dedica de manera habitual a las actividades de intermediación inmobiliaria y/o construcción. Con fecha 9 de marzo de 2020, la Compañía cambió su objeto social de "*actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles*" a "*administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato*".
4. No pudimos verificar las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
5. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKFEcuador & Co.

19 de mayo de 2020
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.02

PBX: +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail pkfui@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 636 y Poriugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.

